

1 Inhaltsverzeichnis

•	illians voi Estellins	
		Seite
1	Rechtsgrundlagen 3	
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/maßnahmen)	
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	
5	Hinweise und Zeichenerklärung	
6	Satzung 18	
7	Begründung — Städtebaulicher Teil 20	
8	Begründung — Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	
9	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil 50	
10	Begründung — Sonstiges 51	
11	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen 53	
12	Begründung — Bilddokumentation 54	
13	Verfahrensvermerke 55	

2	Rechtsgrundlagen				
2.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)			
2.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)			
2.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV			
2.4	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBI. S. 89)			
2.5	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI. S. 335)			
2.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)			
2.7	Bayerisches Naturschutz- gesetz	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI. S. 372)			
2.8	Bundes-Immissions- schutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBI. I S. 2771)			

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

3.1

Nahversorger

Nahversorger

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines rechtlich selbstständigen Nahversorgers und eines rechtlich selbstständigen Bäckers.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung eines Lebensmittelmarktes;
- die Verkaufsfläche des Nahversorgers darf eine Fläche von 800 m² nicht überschreiten
- die Verkaufsfläche des Bäckers darf eine Fläche von 75 m² nicht überschreiten
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Lebensmittel-Discounter zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw.
 Vorbereitung von Waren, die dem Lebensmittel-Discounter in der Grundfläche untergeordnet sind
- in die Verkaufsfläche integrierte Bereiche zum Konsum der zum Verkauf angebotenen Waren (Café / Stehcafé)
- Sanitärräume
- sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen (Einhausung für Kühlaggregate, Müllhäuschen etc.)
- ein freistehender Werbepylon

3.2 GR 1.550 m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche sowie den Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Sammelboxen für Einkaufswägen,
- Stellplätze, Carports und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Carports

um weitere 2.100 m² überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

3.7



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.8



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**, Einkaufswagen und Fahrradabstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.9 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Im Geltungsbereich sind außer den unter Ziffer 2.1 "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Wertstoffcontainer, Vordächer, unterirdische Tanks zur Speicherung von Regenwasser). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

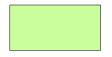
3.10



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.11



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.12

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.13

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.14 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.15 Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Speicherung in Retentionsanlagen auf dem Baugrundstück zu erfassen (z.B. offene Retentionsmulden, Retentionsschächte oder Retentionszisternen). Der Drosselabfluss und Notüberlauf sind über einen Regenwasserkanal in Richtung Vorflut (Riegersbach) abzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.16 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für Stellplätze geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Die Zufahrten (Fahrgassen für die Stellplätze) sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefassten ebenen Betonsteinpflaster mit einem Fugenabstand ≤ 5 mm zu versehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

3.17 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes sowie die An- und Ablieferungen (inkl. Ladetätigkeiten) sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.
- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr zu begrenzen.
- Die Nutzung des Pkw-Kundenparkplatzes ist nur im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) dürfen ausschließlich die vier Mitarbeiterstellplätze in der nördlichen Ecke des Parkplatzes genutzt werden (Stellplätze Nr. P26-P29). Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Beschilderung, Schranke, Kette).
- Die Einkaufswagen-Sammelstelle im Bereich des Parkplatzes ist einzuhausen (nach Südosten hin offen). Das Dach und die drei Seiten der Einhausung sind mit einem Mindest-Schalldämmmaß von $R_W=29\,dB$ auszuführen (z.B. Kunststoff oder Acrylglas mit einer Stärke von mindestens 6 mm). Dabei sind am Boden bis zu 10 cm hohe Öffnungen zur Entwässerung und unter dem Dach bis zu 50 cm hohe Öffnungen zur Belüftung zulässig.
- Die Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungs- und Klimaanlage dürfen einen maximalen Schallleistungspegel von jeweils 71 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Außenverbundanlage darf einen Schall-Leistungspegel von 69 dB(A) nicht überschreiten und ist wie geplant dreiseitig einzuhausen (ohne Dach). Die Einhausung muss fugendicht mit der darunterliegenden Betonplatte verbunden sein und eine Höhe von mind. 2 m über der Bodenplatte aufweisen. Das Schalldämm-Maß der Einhausung muss mindestens einen Wert von 48 dB (z.B. Mauerscheiben) aufweisen.

3.18



Zu pflanzender Baum (Hochstamm), verbindlicher Standort, der innerhalb der festgesetzten "Pflanzung" um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.19 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Es sind mind. die sechs in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBI. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn Acer platanoides
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Trauben-Eiche Quercus petraea
Stiel-Eiche Quercus robur
Winter-Linde Tilia cordata
Sommer-Linde Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogel-Kirsche Prunus avium

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Zur Entwicklung einer eingrünenden Hecke sind auf der ganzen Fläche Laubsträucher (mind. 3 verschiedene Gehölzarten) sowie entsprechend der Planzeichnung Bäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich Bäume aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Netto"der Gemeinde Hergensweiler (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

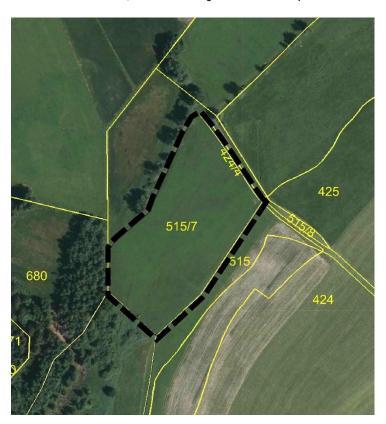
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 515/7 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler. Der Planung werden von der Maßnahme 4.995 m² zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 11.030 m² steht der Gemeinde Hergensweiler für weitere Bauvorhaben zur Verfügung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze





Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Wiedervernässung durch Aufgabe des Drainagesystems und Schließung des vorhandenen Entwässerungsgrabens
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Seggenund Binsenreichen Streuwiese (einmalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

5		Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
5.1 Dachformen		Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig.
		(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
5.2	PD	Dachform Pultdach mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
		(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)
5.3	FD	Dachform Flachdach ; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 1°.
		(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
5.4	DN°	Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes
		(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
5.5	Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehe- nen Flächen	Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 12,50 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Hauptgebäuden dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10,00 m² (pro einzelne Anlage) über-

gen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

schreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfol-

Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt" (Nr. 8324-0115), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.9 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.10 Retentionsanlagen für Niederschlagswasser

Notüberläufe der privaten Retentionsanlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser der Retentionsanlage zugeführt werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente ist die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.11 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" — Fassung Februar 2007 — (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.12 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Die überplanten Flächen liegen in räumlicher Nähe zu einer ehemaligen Römerstraße. Als Bodendenkmal stellt diese Römerstraße ein außerordentlich hochwertiges Kulturgut dar. Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der

Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Hergensweiler behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschlie-Bungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Hergensweiler, Friedhofweg 7, eingesehen werden.

6.13 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Hergensweiler noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.14 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Netto" in öffentlicher Sitzung am 20.02.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Netto" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.01.2018.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 515/7 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler.

§3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Netto" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.01.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.05.2017

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (bestehend aus insgesamt 4 Plänen: Grundriss, Übersichtsplan Außenanlagen, Schnitt und Ansichten, Kubatur und Flächen) jeweils in der Fassung vom 30.05.2017 bzw. 15.01.2018 (Übersichtsplan Außenanlagen) Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens inklusive im Gebäude integrierter Werbeanlagen abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Netto" wird die Begründung vom 15.01.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Netto" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den		
(W. Strohmaier, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)	

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Netto" befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde "Hergensweiler an einem Kreisverkehr der Bundes-Straße 12. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Grundstück eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die geplante Nutzung für das Plangebiet ist ein Nahversorger. Der Träger dieses Vorhabens ist die Netto Marken-Discount AG & Co. KG. Demnach ist im Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter geplant.
- 8.1.1.2 Die Schaffung eines Lebensmitteldiscounters ist für die Gemeinde Hergensweiler von großer Bedeutung, da in der Gemeinde derzeit keine derartigen Nahversorgungseinrichtungen vorhanden sind. Sie unterstützt daher den Vorhabenträger, einen entsprechenden Neubau an dem verkehrsgünstigen Standort an der Bundes-Straße 12 zu realisieren. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,65 ha.
- 8.1.1.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.
- 8.1.1.4 Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Netto" wird im Regelverfahrre nach Europarecht (EAG-Bau) durchgeführt.
- 8.1.1.5 Der Flächennutzungsplan der der Gemeinde Hergensweiler stellt für den überplanten Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordöstlichen Ortsausgang der Gemeinde Hergensweiler südlich der Bundes-Straße 12. Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt erfolgt über Norden über einen Anschluss an den Kreisverkehr auf Fl.-Nr. 91/2.
- 8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 10, 82 und 91/2 (jeweils Teilfläche)

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.

- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Lediglich einzelne Bäume sind im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorhanden.
- 8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind zur bestehenden Hofstelle im Süden des Plangebietes hin aufsteigend.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Schaffung eines Lebensmittelmarktes hat im Bezug auf die Daseinsvorsorge eine hohe Priorität. Die Gemeinde Hergensweiler möchte die Versorgung mit Lebensmitteln im Hauptort sicherstellen und unterstützt daher den Vorhabenträger, den Neubau eines "Netto"-Marktes an der nordöstlichen Ortseinfahrt zu realisieren. Dieser ist als Marken-Discounter eine sinnvolle Ergänzung zum Vollsortimenter Edeka in Weißensberg-Rothkreuz. So kann sich die ansässige Bevölkerung von Hergensweiter auch mit günstigen Lebensmitteln versorgen und zudem wird durch kurze Fahrtwege einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Einkaufspendler entgegengewirkt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
 - 1.2.5 Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte"
 Festlegung der Gemeinde Hergensweiler als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.
- 5.3.1 Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausnahmen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
 - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird,
 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABI Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
 - A 1 2
 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - B II 2.1.1 Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, wo erforderlich erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 8.2.3.3 Zu LEP 3.3: (Z): Das Vorhaben ist über den Kreisverkehr ausreichend an die Siedlung im Südwesten und die Bundesstraße 12 angebunden.
 - Zu LEP 5.3.1, LEP 5.3.2 und LEP 5.3.3: Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht im einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.
- 8.2.3.4 Zu BV 1.3: Aufgrund der Lage des Grundstücks am Kreisverkehr und die damit verbundene problemlose Erschließung ist der gewählte Standort optimal. Leerstehende Gebäude oder Baulandreserven, die ähnlich geeignet gewesen wären, standen nicht zur Verfügung.
- 8.2.3.5 Somit steht die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 8.2.3.8 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Netto" getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zukünftig wird das Plangebiet demnach als Sondergebiet Nahversorger (SO) dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Da die Erschließung des geplanten Netto-Marktes über den bestehenden Kreisverkehr erfolgen kann, ist der Erschließungsaufwand entsprechend gering. Der Standort ist fußläufig von der im Hauptort der Gemeinde Hergensweiler wohnenden Bevölkerung erreichbar. Da das Landschaftsbild im Bereich des nordöstlichen Ortseingangs der Gemeinde "Hergensweiler" bereits durch angesiedelte Industrieflächen vorbelastet ist, erfährt die Landschaft durch die aktuelle Planung keine weitere nennenswerte Beeinträchtigung.

- 8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzenden bestehenden oder zukünftig zu schützenden Nutzungen ein, die eine schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) erforderlich machen. Außerdem wurden bei diesem Termin die bestehenden Streuobstbbäume, die sich im Plangebiet befinden bzw. an das Plangebiet grenzen, angesprochen. Die angrenzende Streuobstfläche im Süden soll erhalten werden. Da die im Osten des Plangebietes befindlichen Streuobstbäume gefällt werden müssen, hat eine artenschutzrechtliche Untersuchung dieser Bäume stattzufinden.
- 8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das geplante Bauvorhaben, also den Neubau des Netto-Marktes insbesondere unter Beachtung der immissionsschutztechnischen Vorgaben planungsrechtlich umzusetzen.
- 8.2.4.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 8.2.4.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Nahversorger" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 8.2.5.2 Für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist als Art der baulichen Nutzung "Nahversorger" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst sowie Wohnnutzung ermöglicht. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln. Die Geschoßfläche darf ingesamt eine Fläche von 1.400 m² nicht überschreiten. Gemäß der gängigen Rechtssprechung zu Verkaufsflächen und der konkreten Planung wird davon ausgegangen, dass der Verkaufsraum an sich, sowie der Kundenvorraum zur Verkaufsfläche zu zählen sind. Nicht zur Verkaufsfläche zu zählen sind im vorliegenden Fall die Abstellflächen für Einkaufswägen, da aufgrund der Entfernung der Abstellflächen vom eigentlichen Verkaufsraum nicht der von der Rechtsprechung geforderte enge Zusammenhang mit der Abwicklung des Verkaufsvorganges besteht. Weiterhin sind Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Lebensmittelmarkt zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind, sowie Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren, die dem Lebensmittelmarkt in der Grundfläche untergeordnet sind, sowie Sanitärräume zulässig. Zulässig sind auch in die Verkaufsfläche integrierte Bereiche zum Konsum der zum Verkauf angebotenen Waren (Stehcafé).
- 8.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 8.2.5.4 Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 1.550 m² ist auf das geplante Vorhaben abgestimmt und ermöglicht dessen Verwirklichung.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für eine Nutzung der vorliegenden nicht ausreichend. Allein durch die Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Um das Vorhaben, das auf Grund des großen Parkplatzes einen höheren Versiegelungsgrad aufweist, realisieren zu können, ist eine zusätzliche Überschreitungs-Möglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 erforderlich. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

- nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- 8.2.5.5 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da gem. des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden soll.
- 8.2.5.6 Die Festsetzung von Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenpunkte eindeutig ablesbar.
- 8.2.5.7 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß und zugleich den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Umfang beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 8.2.5.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) geringfügig hinausgehen.
- 8.2.5.9 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist jeweils, dass die Anlagen dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Hinsichtlich der explizit aufgeführten Zulässigkeit von Wertstoffcontainern ist festzustellen, dass diese dem Nutzungszweck des Vorhabens entsprechen, da im Rahmen der Nahversorgung auch eine Wertstoffentsorgung im Sinne des Prinzips der kurzen Wege städtebaulich zu begrüßen ist.
- 8.2.5.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.6 Infrastruktur

- 8.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den Kreisverkehr der Bundes-Straße 12 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundes-Straße 12 besteht in ca. 6 km Entfernung in Weißensberg eine Anbindung an die A 96.
- 8.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Hergensweiler Kreisverkehr" mit der Linie 17 und Linie 105.1 optimal.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Netto" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet Nahversorger nordöstlich des Ortes Hergensweiler ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich auf einer landwirtschaftlichen Wiesenfläche südöstlich der "Kemptener Straße". Im Südosten grenzt eine einzelne Hofstelle an. Nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der "Kemptener Straße" kann ein Gewerbegebiet verortet werden. Der eigentliche Ort Hergensweiler befindet sich im Südwesten zum Plangebiet und ist etwa 100 m entfernt.
- 9.1.1.3 Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler als Fläche für die Landwirtschaft sowie teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt in diesem Bereich eine Fläche für Streuobst dar. Der gewählte Standort ist auf Grund des angrenzenden Gewerbegebietes sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Sondergebiet Nahversorger in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ansiedlung eines Supermarkts zur Deckung des Grundbedarfs der ortsansässigen Bewohner.
- 9.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Netto"ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 4.995 m² erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Hergensweiler (Fl.-Nr. 515/7).

9

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,62 ha, davon sind 0,55 ha Sondergebietsfläche und 0,07 ha Verkehrsflächen.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (28.02.2002):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler teilweise als "Flächen für die Landwirtschaft" sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Inhalte des integrierten Landschaftsplanes weisen zudem auf eine Fläche zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Streuobst hin. Dies wird ebenfalls im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geändert.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Noröstlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 880 m, befindet sich das FFH-Gebiet "Stockenweiler Weiher, Degermoos, Schwarzenbach" (Nr. 8324-301). Hierbei handelt es sich um den zu etwa zwei Drittel verlandeten Stockenweiler Weiher, welcher sich in der Jungmoränenlandschaft des Rheingletschers befindet und geprägt wird durch eine breite, am Südwestende durch einen Damm aufgestauten, rund 14 ha großen Moorsenke. Auf Grund des räumlichen Abstandes zum Plangebiet ist keine Untersuchung der Verträglichkeit für dieses Gebiet notwendig.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das n\u00e4chstgelegene Naturschutzgebiet ("Stockenweiler Weiher", Nr. NSG-00206.01) befindet sich wie das FFH-Gebiet etwa 880 m nord\u00f6stlich des Plangebiets. Dieses ist ebenfalls, auf Grund des r\u00e4umlichen Abstandes, nicht von der Planung betroffen.
- Südwestlich des Plangebietes grenzt direkt ein kartiertes Biotop an ("Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt", Nr. 8324-0115-008).
 Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Biotop nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme

- [9.2.1]" und "Prognose [9.2.2] bei Durchführung der Planung"). Dies wird zudem durch ein Artenschutzrechtliches Gutachten zum Bebauungsplan "Altmannstraße" (Fassung vom 04.12.2015) bestätigt. Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope. Diese sind allerdings nicht von der Planung betroffen und werden daher nicht weiter betrachtet.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird dominiert durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger. Im östlichen Plangebiet befinden sich drei alte Obstbäume. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Neben den Obstbäumen können am Kreisverkehr und im Übergang zu der "Kemptener Straße" sechs Winterlinden festgestellt werden.
- Südöstlich grenzt direkt eine landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet an. Hiervon gehen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auf die Fläche aus. Es grenzen zudem vier alte Streuobstbäume südlich an den Geltungsbereich an. Diese sind wie bereits beschrieben ein wichtiger Bestandteil als Lebensraum von Kleinlebewesen sowie Nahrungsquelle und Ansitzwarte für verschiedene Vogelarten.
- Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich etwa 70 m südlich und 150 m in südwestlicher Richtung zum Plangebiet. Es ist denkbar, dass von der Wohnbebauung ein geringer Einfluss entsteht (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). In den privaten Gärten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten
- Wie bereits unter dem Punkt 9.1.2.4 "Weitere Schutzgebiete/Biotope" beschrieben, befindet sich ebenfalls in südwestlicher Richtung, angrenzend an das Plangebiet, ein kartiertes Biotop

- ("Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt", Nr. 8324-0115-008). Von hier besteht eine Vernetzung in die nordöstlich gelegene freie Landschaft über die im Plangebiet vorhandenen Streuobstbäume.
- Da es sich bei den Baumbeständen des Biotops um hochwertige Lebensräume handelt wurde im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan "Altmannstraße" ein artenschutzrechtliches Fachgutachten (Fassung vom 04.12.2015) erstellt. Im Rahmen der Begehung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Strukturen sich prinzipiell als Quartier für Fledermäuse eignen. Bei der Untersuchung wurden jedoch keine Nachweise erbracht, die eine aktuelle Nutzung bestätigen. Somit ist eine Quartiernutzung als Wochenstube unwahrscheinlich. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzeltiere die Höhlenbäume als Tagesquartier nutzen. Bei einer Detektorerfassung konnten mehrere Fledermausarten im Bereich des Biotops nachgewiesen werden (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Rauhautfledermaus, Weißrandfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus). Bei der Baumhöhlenuntersuchung im Untersuchungsgebiet wurden alle Bäume kartiert. Baumhöhlen wurden zahlreich festgestellt. Nachweise von ubiquitären Höhlen- und Halbhöhlenbrütern liegen vor. Auf der Biotopsfläche wurden Vogelarten wie der Feldsperling, Haussperling, Mauersegler, Rotmilan und Turmfalke nachgewiesen werden. Genauere Angaben sind dem o.g. Fachgutachten zu entnehmen.
- Westlich sowie n\u00f6rdlich ist weitere Bebauung auf eine Entfernung von ca. 45 m zum Plangebiet vorhanden. Besonders aus der im Norden befindlichen Gewerbefl\u00e4che wirken L\u00e4rmimmissionen auf das Plangebiet ein.
- Nach Nordosten kann ein Übergang in die freie Landschaft vorgefunden werden. Dieser ist geprägt durch einen großen Streuobstbestand auf einer landwirtschaftlich genutzten Fettwiese.
 Man kann davon ausgehen, dass eine Vernetzung zwischen diesem Obstbestand und dem Biotop in südwestlicher Richtung besteht.
- Eine detaillierte botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Eine Begutachtung der drei Obstbäume im Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Tierarten, welche im Zuge der Bauausführung entfernt werden sollen, wurde durchgeführt. An zwei der drei Bäume fanden sich Baumhöhlen, die endoskopisch untersucht wurden. Es konnten jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gefunden werden (Vogelnester, Fledermauskot, etc.), sodass das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatschG nicht zu erwarten ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Rhein-Jungmoränenregion, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. So konnten sich aus dem kiesigen, sandigen bis tonig-schluffigen Material Geschiebelehm und -mergel, z.T. mit Löß und Lößlehm, ausbilden. Nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayrischen Landesamtes für Umwelt können am Standort vorherrschend Braunerden sowie in geringem Maße verbraunte Parabraunerden aufgefunden werden. Beim Plangebiet handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen über ein großes Retentionsvermögen und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Auf Grund der oben beschriebenen Bodenverhältnisse kann von einer mittleren Fähigkeit ausgegangen werden, Schadstoffe zu filtern und zu puffern.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie — abgeleitet aus den genannten Kriterien — die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Uber den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit (nördliches Gewerbegebiet) ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt in den angrenzenden bereits bebauten Bereichen sowohl über ein Misch-System als auch über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Druckkanäle der Kläranlage in Wangen im Allgäu zugeführt
- Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist mit keinem oberflächig abfließenden Hangwasser zu rechnen.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von 526 m NN liegt, fällt ein 15-25 % Anteil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Durch die einzelnen Streuobstbäume auf und neben der Planfläche kann in geringem Maße Frischluft produziert werden. Dies ist allerdings auf Grund der geringen Baumdichte zu vernachlässigen. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Zudem fällt das Plangebiet in Richtung "Kemptener Straße" ab, wodurch eine verkehrsbedingte Verschmutzung der entstandenen Kaltsowie Frischluftmassen möglich sein könnte.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen ist die Luftqualität erheblich vorbelastet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Hergensweiler liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordöstlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Hergensweiler. Geprägt ist der bisherige Ortsrandbereich durch alte und neu gepflanzte Streuobstbestände. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwesten auf. Im Südosten schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Hofstelle an.
- Das Plangebiet ist ausschließlich von Nordosten aus der freien Landschaft einsehbar. Diese Blickbeziehung ist allerdings bereits durch die vor kurzem errichteten Gewerbebetriebe auf der nördlichen Seite der "Kemptener Straße" vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Bereich des Plangebiets wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weiden, Mähwiesen, Äcker). Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor. Zudem befinden sich einzelne Streuobstbäume in und angrenzend an den Geltungsbereich. Allgemein besitzt die Fläche eine geringfügige Naherholungsfunktion. Das Plangebiet ist durch die nördlich angesiedelte Gewerbefläche bereits vorbelastet.
- Südöstlich des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen Lärm-, Staub- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

 Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210-1.224 kWh/m².
 Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr. Da das Gelände jedoch in Richtung Nordwest abfällt ist die Voraussetzung für die Gewinnung von Solarenergie nur beschränkt möglich.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich, allerdings könnte es aus Gründen des Grundwasserschutzes voraussichtlich zu einer Begrenzung der Bohrtiefe von 50 m kommen.
- 9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB): Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- 9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
 - Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Für die Arten der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden Streuobstbestände kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den steigenden Verkehrslärm und den Bau der neuen Erschliesungsstraße gestört werden. Im Bereich der geplanten Retentionsbecken auf dem benachbarten Grundstück (Südwesten) ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten.
 - Biologische Vielfalt: Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
 - Durch die Planung k\u00f6nnen keine erheblichen Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der im angrenzenden kartierten Biotop vorhandenen lokalen Populationen gem. \u00a7 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgeleitet werden. Genauere Angaben sind jedoch aus dem Artenschutzrechtlichen Fachgutachten zum Bebauungsplan "Altmannstra\u00e4e" (Fassung vom 04.12.2015) zu entnehmen.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden.
 Durch eine hohe Versiegelung auf der Fläche bleiben jedoch nur wenige Möglichkeiten einer

Eingrünung. Diese dient insbesondere als Vernetzungsstruktur zwischen dem benachbarten Biotop und der offenen Landschaft im Nordosten und nicht als dauerhafter Lebensraum. Gepflanzt werden soll eine Strauchhecke und mind. sechs Bäume im nordöstlichen Bereich zur Eingrünung in die freie Landschaft, um einen schonenden Übergang zu schaffen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	-
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/ Isolation von Biotopen, Verlust einzelner Bäume	
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Vernetzungsstrukturen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	_

9.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund des leichten Gefälles kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Es können im Bereich der Versiegelungen keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 0,44 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze sind

wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

 Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	_
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	-
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Boden- Funktionen gehen verloren	
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	_

9.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades von 0,8 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.
- Für Stellplätze sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Auf den

für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Speicherung in Retentionsanlagen auf dem Baugrundstück erfasst (z.B. offene Retentionsmulden, Retentionsschächte oder Retentionszisternen). Der Drosselabfluss und Notüberlauf wird über einen Regenwasserkanal in Richtung Vorflut (Riegersbach) abgeleitet.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	-
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlags- wasser	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	_

9.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage in Wangen im Allgäu mittels Druckleitung zugeleitet. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Speicherung in Retentionsanlagen auf dem Baugrundstück erfasst (z.B. offene Retentionsmulden, Retentionsschächte oder Retentionszisternen). Der Drosselabfluss und Notüberlauf wird über einen Regenwasserkanal in Richtung Vorflut (Riegersbach) abgeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Handelsgruppe Sigmarszell.

- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):
 - Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auch gehen durch den Verlust einzelner Streuobstbäume potentielle Frischluftproduzenten verloren. Durch die ländlichen Siedlungsstrukturen des Ortes Hergensweiler ist dies jedoch nicht weiter von Bedeutung. Aus diesem Grund und wegen der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
 - Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Kunden- und Lieferverkehrs ist jedoch möglich.
 - Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann auf den Flächen des Nahversorgers zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Ge- hölze), weniger Kaltluft (Grünland)	_
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Kunden- und Anlieferungsverkehr, Gewerbe- nutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoffemissionen aus Gewerbebetrieben	_

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

 Durch die Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da neben den bereits bestehenden Gewerbeanlagen eine weitere Beeinträchtigung des dörflichen Charakters an der Ortseinfahrt aus Richtung Hergatz entsteht.

- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Eingrünung in die freie Landschaft festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v.a. bei größeren Baustellen	_
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	je nach Situation Wirkung abschätzen, bei Baulücken eher positiv, bei Ortsrand-Vorverlagerung eher negativ	0
Entfernung der Einzelgehölze	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	_
Eingrünung des Plangebietes	Annäherung an das ursprüngliche (dörfliche) Siedlungsbild	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	-

9.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung eine neue Möglichkeit der Nahversorgung geschaffen. Es wird ein neuer Fußweg eingeplant, welcher eine Verbindung der Anwohner zum neuen Einkaufsmarkt ermöglichen soll, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt. Zudem wird versucht, die Bedeutung der umliegenden Flächen für die Naherholung durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzung einer Hecke und sechs Bäumen) beizubehalten. Insgesamt wirkt sich die Planung positiv auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Hergensweiler aus.
- Durch das geplante Vorhaben (Lebensmittelmarkt) sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an

der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan immissionsschutztechnische Bestimmungen z.B. zu Öffnungs- und Betriebszeiten, Warenanlieferung und Parkplatznutzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

- Zum Schutz des angrenzenden Verkehrs und der im Umfeld befindlichen Wohnnutzung gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen (kontinuierliches Leuchten und kein blinkendes Licht).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung eines Discounters, neue Möglichkeit der Nahversorgung, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs- lärm, Verkehrsabgase	_

9.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

 Es wäre eine Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.
- 9.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB): Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- 9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 9.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das angrenzende Biotop und seine Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 9.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Horgenzell; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):
- 9.2.4.1 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 9.2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich des geplanten Supermarkts handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit einzelnen Bäumen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.3 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hohem Retentionsvermögen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen Bereich in Ortsrandlage mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Streuobstflächen, Hecken). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.7 Insgesamt erfolgt damit eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 9.2.4.8 Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 9.2.4.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
 - Eingrünung des nordöstlichen Gebietsrandes durch Gehölz-Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.10 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Feld A II, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 6.244 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 4.995 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Gebiet	Feld	Kompensations- faktor	Fläche (m²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m²)
Grünland/Planung "Nahversorger"	AII	0,8	6.244	4.995
Summe			6.244	4.995

- 9.2.4.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 515/7 der Gemarkung Hergensweiler.
- 9.2.4.12 Der überwiegende Teil der Ausgleichsflächen wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Lediglich im nordwestlichen Bereich besteht bereits eine extensiv genutzte, nasse sowie artenreiche Streuwiese, die als Reverenz zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen dient.
- 9.2.4.13 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
 - Das auf der Fläche vorkommende Drainagesystem wird entfernt. Zudem wird der im südwestlichen Bereich befindliche Entwässerungsgraben geschlossen. Dies hat eine Vernässung der Ausgleichsfläche zur Folge. Bei der Entfernung der vorhandenen Drainagen ist darauf zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden landwirtschaftlichen Ertragsstandorte entstehen.
 - Neben einer Wiedervernässung der Fläche wird die intensive landiwrtschaftliche Nutzung aufgegeben und das Gebiet zukünftig extensiv bewirtschaftet. Dabei soll die Ausgleichsfläche einmal jährlich mit Abräumen des anfallenden Mahdgutes gemäht werden. Zudem wird auf die Verwendung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel verzichtet. Eine mehrjährige erhaltungsdüngung mit Festmist ist jedoch weiterhin möglich.

Durch die Nutzungsextensivierung sowie die Wiedervernässung soll sich eine artenreiche seggen- und binsenreiche Streuwiese ausbilden. Dabei wird ein ökologisch hochwertiger Lebensraum für verschiedene Pflanzen- sowie Tierarten geschaffen. Durch die angrenzenden wasserführenden Gräben ist eine Entwicklung einer solchen Fläche besonders attraktiv für die Ansiedelung verschiedener Amphibien, Falter sowie Libellen. Durch den zu vermutenden steigenden Insektenanteil der Fläche kann von einem Anstieg der Vogelaktivitäten ausgegangen werden.

9.2.4.14 Tabelle zur Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsflä- che in m²
Teil der FlNr. 515/7 Gemarkung Hergensweiler	extern	intensiv genutztes Grün- land	Wiedervernässung, Nutzungsex- tensiverung	16.025
Summe				16.025

- 9.2.4.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 515/7 ausgeglichen. Dem Bebauungsplan wird von der Gesamtfläche ein Anteil von 4.995 m² zugeordnet, so dass eine Fläche von 11.030 m² für den Ausgleich zukünftiger Bauvorhaben verbleibt.
- 9.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 515/7 ausgeglichen. Dem Bebauungsplan Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.
- 9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.
- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung — Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft — Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)

9.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 22.02.2017 im Landratsamt Lindau mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Altlasten, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer), des Bund Naturschutz sowie des Landratsamtes Lindau zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Netto" des Büros Sieber in der Fassung vom 19.06.2016 (zu den Gewerbelärm-Immissionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Netto")
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Altmannstraße" des Büros Sieber in der Fassung vom 04.12.2015 (zum Vorkommen geschützter Arten im Bereich des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstbestandes)

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Hergensweiler als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

- 9.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 9.3.4.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet Nahversorger am nordöstlichen Ortsrand von Hergensweiler ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,62 ha.
- 9.3.4.2 Im Nordwesten grenzt der zu überplanende Bereich an die "Kemptener Straße" und im Nordosten an die Erschließungsstraße der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle an. Nördlich der "Kemptener Straße" besteht bereits ein Gewerbegebiet. Im Nordosten besteht nach der bereits erwähnten Erschließungsstraße ein Übergang in die freie Landschaft. Südöstlich grenzt an das Plangebiet eine landwirtschaftliche Hofstelle direkt an, während im Südwesten ein kartiertes Biotop ("Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt", Nr. 8324-0115-008) zu verorten ist. Bei der Planfläche selbst handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Zudem können drei alte Streuobstbäume und mehrere junge Winterlinden im Gebiet festgestellt werden, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden sollen. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Streuobst als hochwertiger Lebensraum, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).
- 9.3.4.3 In südöstlicher Richtung befindet sich im direkten Umfeld ein kartiertes Biotop ("Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt", Nr. 8324-0115-008). Dieses wird von der Planung nicht verändert, erfährt aber durch die Zerschneidung eine Beeinträchtigung der Vernetzung zur freien Landschaft. Durch entsprechende Eingrünungen im Plangebiet soll in gewissem Maße eine Vernetzung erhalten bleiben.
- 9.3.4.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung, beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung von Streuobstbäumen sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung an einem sonst sehr eingegrünten Ortsrand. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird eine Eingrünung im nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzt, um einen schonenden Übergang in die freie Landschaft zu schaffen und eine Vernetzungstruktur zum benachbarten Biotop herzustellen.
- 9.3.4.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.995 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche (Teil der Fl.-Nr. 515/7 der Gemarkung Hergensweiler) kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; Wiedervernässung durch Entnahme der vorhandenen Drainagesysteme und Schließung des vorhandenen Entwässerungsgrabens.
- 9.3.4.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben.

9.3.4.7	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auf das Pultdach und das Flachdach. Es erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich der maximalen Dachneigung, bis zu der ein Dach als Pultdach einzustufen ist.
- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht der Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden bewusst nicht in Kraft gesetzt, da sich die Zulässigkeiten abschließend aus dem Bauleitplan ergeben und die Abstandsflächen aus Baugrenze und Höhe ermittelbar sind.

10.2.2 Werbeanlagen

10.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der orttypischen Situation entsteht.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht erkennbar. Die Planung sichert die Nahversorgung im Gemeinde Hergensweiler nachhaltig ab. Weitere, insbesondere wesentliche negative Auswirkungen sind nicht bekannt.

11.1.3 Durchführungsvertrag

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,62 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als Sonderbauflächen: Nahversorger	5503m ²	88,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	647,9m²	10,4%
Öffentliche Grünflächen	93,5m ²	1,5 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 11,8%

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an gemeindliche MIschwasserkanalisation
- 11.2.2.2 Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Schlachters
- 11.2.2.3 Stromversorgung: (EGS) Energiegenossenschaft, Schlachters
- 11.2.2.4 Gasversorgung: Thüga Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee
- 11.2.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband Abfallentsorgung, Kempten (Allgäu)

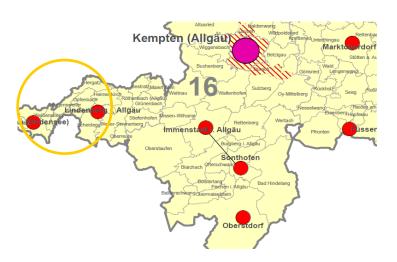
11.2.3 Planänderungen

11.2.3.1 Bei der Planänderung vom 15.01.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.01.2018 wie folgt Berücksichtigung.

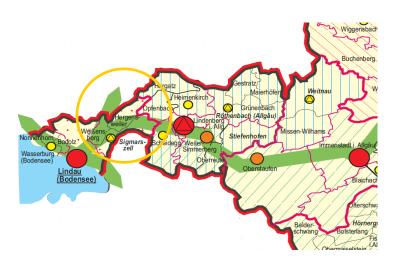
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (überarbeitete Fassung vom 15.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2018 enthalten):

- Berichtigung der Wandhöhe
- Berichtigung des Fassungsdatums des Übersichtsplans Außenanlagen in der Satzung
- Anpassung der Umgrenzung für Stellplätze an den geänderten Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes i.d.Fsg.v. 15.01.2018
- Aufnahme in das Gebäude integrierter Werbeanlagen in die Satzung
- redaktionelle Aufnahme eines Hinweises zum Brandschutz
- sonstige redaktionelle Berichtigungen in der Begründung
- redaktionelle Anderungen und Ergänzungen der Lärmschutztechnischen Bestimmungen unter 3.17

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Allgemeiner ländlicher Raum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich



Schrägluftbild von Süden auf das Plangebiet



Blick von Kemptener Straße auf das Plangebiet



Blick von Osten auf das Plangebiet



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2017. Der Beschluss wurde am 03.02.2017 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den	
	(Herr Bürgermeister Strohmeier)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 22.02.2017 bis 08.03.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.11.2017 bis zum 08.12.2017 (Billigungsbeschluss vom 20.06.2017; Entwurfsfassung vom 20.06.2017; Bekanntmachung am 27.10.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Hergensweiler, den	
-	(Herr Bürgermeister Strohmeier)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 31.01.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 22.02.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.11.2017 (Entwurfsfassung vom 20.06.2017; Billigungsbeschluss vom 20.06.2017).

ergensweiler, den	
	(Herr Bürgermeister Strohmeier)

14.4	Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)		
	Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinde fassung vom 15.01.2018.	eratssitzung vom 20.02.2018 über die Entwurfs-	
	Hergensweiler, den	(Herr Bürgermeister Strohmeier)	
14.5	Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)		
	Der Satzungsbeschluss wurde am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Netto"ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.		
	Hergensweiler, den	(Herr Bürgermeister Strohmeier)	
14.6	Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)		
	Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Netto"wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.		
	Hergensweiler, den	(Herr Bürgermeister Strohmeier)	

Plan aufgestellt am:	20.06.2017		
Plan geändert am:	15.01.2018		
Planer: M.Sc. Thorsten Reber			
		Büro Sieber, Lindau (B)	
(i.A. M.Sc. Th. Reber)			
Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.			